

Sygn. akt I C 331/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 września 2020 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Emilia Racięcka

Protokolant: stażysta Agata Wójciak

po rozpoznaniu w dniu 31 sierpnia 2020 roku w Łodzi

sprawy z powództwa M. B.

przeciwko Gminie M. Ł. – Zarządowi Lokali Miejskich

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu:

1. ustala, że M. B. wstąpił w stosunek najmu lokalu położonego w Ł. przy ulicy (...) w miejsce zmarłego najemcy I. B.;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.817 złotych (tysiąc osiemset siedemnaście) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
3. obciąża pozwanego obowiązkiem zwrotu na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi Widzewa w Łodzi kwoty 38 złotych (trzydzieści osiem) tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygnatura akt I C 331/19

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 11 kwietnia 2019 roku, skierowanym przeciwko Miastu Ł. – Zarządowi Lokali Miejskich w Ł., M. B. wniósł o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), po zmarłym najemcy – matce powoda I. B.. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w przedmiotowym lokalu mieszkał na stałe ze swoimi rodzicami, od chwili urodzenia do dnia śmierci jego matki. Wskazał, że opiekował się rodzicami jak przebywali w szpitalach oraz uiszczał wszelkie opłaty za mieszkanie (pozew k. 4-4v, pismo procesowe k. 13-15).

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu wskazując, że powód nie udowodnił należycie przesłanek uzasadniających wstąpienie w stosunek najmu po zmarłej I. B., podnosząc, iż przeprowadzony po śmierci najemczyni lokalu wywiad środowiskowy nie wykazał w sposób jednoznaczny okoliczności zamieszkiwania powoda w lokalu mieszkalnym numer (...) położonym w Ł. przy ulicy (...) (odpowiedź na pozew k. 30-31).

Na rozprawie w dniu 5 lutego 2020 roku pełnomocnik powoda – adwokat – złożył pismo procesowe, w którym podtrzymał dotychczasowe stanowisko oraz wniósł o zasądzenie na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego (pismo k. 69-70).

W toku dalszego postępowania strony pozostały przy dotychczasowych stanowiskach (protokół elektroniczny rozprawy z dnia 31 sierpnia 2020 roku czas elektroniczny 00:33:26 – 00:37:11, k. 108-110).

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi ustalił następujący stan faktyczny:

I. B. była najemcą lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) na podstawie umowy najmu z dnia 1 lutego 1995 roku. I. B. miała dwoje dzieci: córkę A. oraz syna M. (okoliczność bezsporna, a nadto kopia pisma k. 5).

Od chwili swojego urodzenia M. B. mieszkał ze swoimi rodzicami w lokalu nr (...), tu był wychowywany. Powód od 9 stycznia 1999 roku pozostaje w związku małżeńskim z A. B., jednakże stosunki między małżonkami nie układały się i A. B. nigdy nie mieszkała w lokalu przy ul. (...) z mężem i teściami. Powód pozostaje w faktycznej separacji z żoną, wystąpił o rozwód (kopia pozwu o rozwód – k. 102-104, zeznania świadka A. B. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 5 lutego 2020 roku czas elektroniczny 01:26:59 – 01:45:13, k. 76-77, zeznania świadka Z. S. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 5 lutego 2020 roku czas elektroniczny 00:43:12 – 01:11:32, k. 75-76, zeznania powoda - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 31 sierpnia 2020 roku czas elektroniczny 00:22:06 – 00:33:26, k. 109). Syn powoda F. B. uczęszcza do szkoły podstawowej, która znajduje się w pobliżu ul. (...), gdyż to powód najczęściej odbiera dziecko ze szkoły i dzięki temu ma do niej blisko (zaświadczenie ze szkoły k. 26, kopia pozwu o rozwód – k. 102-104, zeznania świadka A. B. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 5 lutego 2020 roku czas elektroniczny 01:26:59 – 01:45:13, k. 76-77, zeznania powoda - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 31 sierpnia 2020 roku czas elektroniczny 00:22:06 – 00:33:26, k. 109).

I. B. zmarła w dniu 3 listopada 2018 roku (okoliczność bezsporna, a nadto kopia pisma k. 5).

M. B. zamieszkiwał stale, począwszy od 1977 roku wraz z matką I. B. w lokalu mieszkalnym numer (...) położonym w Ł. przy ulicy (...). Powód partycypował finansowo w kosztach utrzymania mieszkania, robił zakupy żywnościowe, opiekował się matką (zeznania świadka H. C. - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 5 lutego 2020 roku czas elektroniczny 01:11:32 – 01:26:59, k. 76, (zeznania świadka E. S. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 5 lutego 2020 roku czas elektroniczny 00:20:33 – 00:41:16, k. 74, zeznania świadka Z. S. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 5 lutego 2020 roku czas elektroniczny 00:43:12 – 01:11:32, k. 75-76, zeznania powoda - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 31 sierpnia 2020 roku czas elektroniczny 00:22:06 – 00:33:26, k. 109). M. B. przed wszystkimi instytucjami jako swój adres do korespondencji podawał ul. (...) w Ł. (pismo z ZUS k. 19, dokumentacja medyczna powoda k. 20-25). Powód zajmował sypialnię, z kolei jego matka zajmowała pokój stołowy (zeznania świadka H. C. - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 5 lutego 2020 roku czas elektroniczny 01:11:32 – 01:26:59, k. 76).

Powód zamieszkiwał tam również w dacie śmierci swojej matki. Powód aktualnie jest widywany przez sąsiadów zamieszkujących przy ulicy (...), był również, z taką samą częstotliwością, widywany przed dniem 3 listopada 2018 roku (zeznania świadka E. S. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 5 lutego 2020 roku czas elektroniczny 00:20:33 – 00:41:16, k. 74, zeznania świadka H. C. - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 5 lutego 2020 roku czas elektroniczny 01:11:32 – 01:26:59, k. 76, zeznania świadka Z. S. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 5 lutego 2020 roku czas elektroniczny 00:43:12 – 01:11:32, k. 75-76, zeznania powoda - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 31 sierpnia 2020 roku czas elektroniczny 00:22:06 – 00:33:26, k. 109).

Powód wraz z żoną ubiegali się o mieszkanie nr (...) położone w Ł. przy ul. (...) i otrzymali jego własność. Jednakże z uwagi na faktyczną separację z żoną, M. B. nigdy nie zamieszkiwał w tym lokalu, nie trzymał tam swoich osobistych rzeczy. Jego dzieci mieszkają w nim razem z matką A. B.. Około 2018 roku M. B. wraz z żoną darowali mieszkanie przy ul. (...) córce J. (kopia pozwu o rozwód – k. 102-104, zeznania świadka Z. S. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 5 lutego 2020 roku czas elektroniczny 00:43:12 – 01:11:32, k. 75-76, zeznania świadka A. B. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 5 lutego 2020 roku czas elektroniczny 01:26:59 – 01:45:13, k. 76-77, zeznania świadka Z. S. (2) - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 31 sierpnia 2020 roku czas elektroniczny 00:09:48 – 00:15:14, k. 108v, zeznania powoda - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 31 sierpnia 2020 roku czas elektroniczny 00:22:06 – 00:33:26, k. 109).

Pismem z dnia 3 kwietnia 2019 roku strona pozwana odmówiła przyznania powodowi tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), wskazując, iż przeprowadzone postępowanie wyjaśniające nie potwierdziło jednoznacznie faktu stałego zamieszkiwania M. B. z najemcą I. B. do chwili jej śmierci (kopia pisma z dnia 3 kwietnia 2019 roku k. 5).

Stan faktyczny w niniejszej sprawie został ustalony na podstawie powołanych wyżej dowodów w postaci depozycji świadków, zeznań powoda, które wzajemnie ze sobą korespondowały i którym to Sąd w pełni dał wiarę, a także złożonych do akt sprawy dokumentów oraz ich kserokopii, które z kolei Sąd ocenił przez pryzmat art. 308 k.p.c.

Sąd pominął zeznania świadka W. P. (k. 108v) jako nieprzydatne do wykazania faktu niezamieszkiwania przez powoda przy ul. (...). Świadek wskazała, że nie zna powoda i nie ma bliższych kontaktów sąsiedzkich z kobietą, która mieszka w lokalu nr (...).

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne i jako takie zasługuje na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powód wnosił o ustalenie, że wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), po zmarłym najemcy – jego matce I. B..

Stosownie do treści art. 691 § 1 k.c., w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Zgodnie z § 2 art. 691 k.c., osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Natomiast w razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa (§ 3 art. 691 k.c.). Przytoczonych przepisów nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego (art. 691 § 5 k.c.).

W doktrynie i orzecznictwie powszechnie reprezentowany jest pogląd, że powód, który wnosi o ustalenie, że wstąpił w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c. powinien wykazać także istnienie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., a więc wykazać, że powstała taka sytuacja prawna, w której doszło do wątpliwości, czy przysługuje mu przymiot najemcy danego lokalu (wynikający z art. 691 k.c.), czy też nie i dlatego konieczne jest potwierdzenie istnienia tego stosunku przez sąd w wyroku (tak m.in. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 listopada 1996 roku, III CZP 115/96, OSNC 1997 rok, nr 4, poz.35). Powszechnie przyjmuje się, iż żądanie ustalenia wstąpienia w stosunek najmu jako roszczenie procesowe nie ulega przedawnieniu (Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 lutego 2002 roku, (...) 527/00, OSNC 2002 rok, nr 12, poz.159). Katalog uprawnionych wskazany w przepisie art. 691 k.c. jest zamknięty – jest to wyliczenie enumeratywne, nie dające możliwości dalszej interpretacji. Nie jest możliwa wykładnia rozszerzająca w tym zakresie. Przesłanką pozytywną zastosowania powołanej regulacji jest także stałe zamieszkiwanie z najemcą w przedmiotowym lokalu w chwili jego śmierci. Pojęcie „stałego zamieszkiwania” zostało sprecyzowane w judykaturze jako zamieszkiwanie w konkretnym mieszkaniu, w określonej miejscowości z zamiarem stałego pobytu, wyrażonym przez to, że w tym mieszkaniu i w tej miejscowości skupia się życie osobiste i działalność osoby bliskiej najemcy (tak wyrok SN z dnia 6 maja 1980 roku, sygn. akt III CRN 61/80, opubl. Monitor Prawniczy z 1994 r., Nr 9, poz. 273). Mieszkanie to stanowić musi miejsce ześrodkowania jej życiowej działalności, centrum jej spraw życiowych, przy czym stan ten musi trwać do chwili śmierci najemcy (Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 marca 1981 roku, III CRN 30/81, Monitor Prawniczy 1994 roku, nr 9, poz. 273, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 stycznia 1981 roku, III CRN 314/80, OSNC 1981 rok, nr 6, poz.119, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 października 1980 roku, III CRN 230/80, Monitor Prawniczy 1994 rok, nr 9, poz. 273, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 maja 1980 roku, III CRN 61/80, Monitor Prawniczy 1994 rok, nr 9, poz. 273).

W myśl powołanego przepisu, nie są wymagane obecnie żadne inne warunki wstąpienia w stosunek najmu, w szczególności konieczność sprawowania opieki nad najemcą, czy zameldowania w lokalu.

Transponując powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że wszystkie przesłanki wstąpienia w stosunek najmu zostały spełnione. Powód wykazał, że posiada interes prawny w ustaleniu wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej matce, gdyż strona pozwana odmówiła przyznania powodowi tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) – na dowód czego zostało przedłożone do akt sprawy kopia pisma pozwanego z dnia 3 kwietnia 2019 roku, a nadto wynika to ze stanowiska procesowego strony pozwanej.

Poza sporem jest fakt, że powód jest synem I. B., która była najemcą spornego lokalu do dnia śmierci to jest do dnia 3 listopada 2018 roku.

Powód udowodnił także fakt stałego zamieszkiwania z najemcą do chwili jego śmierci. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż przedmiotowy lokal stanowił i stanowi do dnia dzisiejszego centrum życiowe powoda. M. B. wraz z matką prowadził wspólne gospodarstwo domowe, partycypując w opłatach związanych z utrzymaniem mieszkania oraz kupując artykuły żywnościowe. Powód zamieszkiwał w lokalu numer (...) przy ulicy (...) w Ł. z zamiarem stałego pobytu. Ten adres wskazywał jako adres zamieszkania i adres do korespondencji wszystkim instytucjom. W mieszkaniu tym skupiało i skupia się jego życie osobiste, posiada w nim wszelkie swoje prywatne rzeczy, zaprasza do niego syna. M. B. nadal zamieszkuje w tym lokalu i chce w nim pozostać. Nie posiada innego centrum życiowego. Nadto powód jest postrzegany przez osoby zamieszkujące przy ulicy (...) w Ł. jako sąsiad, z którym widują się o różnych porach dnia na klatce schodowej.

Dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie nie ma znaczenia okoliczność, że powód przez pewien okres był wraz z żoną właścicielem lokalu przy ul. (...), gdyż nigdy faktycznie tam nie zamieszkiwał.

Mając na uwadze powyższe, Sąd ustalił, iż M. B. wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) po zmarłym najemcy I. B..

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c., zasadzając od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 1 817,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika powoda ustalone na kwotę 1 800,00 zł w oparciu o § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 roku (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł.

Nadto Sąd obciążył pozwanego obowiązkiem zwrotu na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwoty 38,00 zł tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych (art. 113 ust 1 uoks).

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w sentencji.